

22

239

MARCELO DE SOUZA LIMA  
ENGENHEIRO CIVIL  
GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CREA SP 0601060495

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Quinta Vara Cível da Comarca de Bauru/SP.

Ref. Proc. 263 / 2008

071.01.2008.007551-7/0000-000  
0007551-37.2008.8/26.0071

071.FBRU.14.00426833-0 071014 1425 61

**MARCELO DE SOUZA LIMA**, engenheiro civil, **perito judicial**, nomeado por Vossa Excelência nos autos da **Ação de Procedimento Ordinário**, que **ESPOLIO DE RONALDO FERRAZ BENEDITTI** move contra **CAUE ALARCON e outro(s)**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar seu **Laudo de Avaliação**.

240

MARCELO DE SOUZA LIMA  
ENGENHEIRO CIVIL  
GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CREA SP 0601060495

---

### 1.0. OBJETO DA AÇÃO

Trata-se de Ação de Procedimento Ordinário, requerida por ESPOLIO DE RONALDO FERRAZ BENEDITTI contra CAUE ALARCON e outro(s),

Este laudo tem a finalidade de avaliar o valor do imóvel localizado à **Rua Issac Portal Roldan, 10-30 – Granja Santa Cecília na cidade de Bauru – Sp.**

### IMÓVEL OBJETO

Conforme os autos, temos:

***“IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitoria, de domínio pleno, denominado lote número 13, da quadra I, do Residencial Parque Granja Cecília A, situado na Rua TRES, quarteirão 10, lado par, distante 24 metros da Rua 11, nesta cidade, município comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com área de 300,00 metros quadrados, de formato regular, tendo as seguintes medidas e confrontações de quem da via pública olha: 10,00 metros de frente, 10,00 metros, confrontando com o lote 8, 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 14, 30,00 metros do lado direito, confrontando com o lote 12,....***

291

MARCELO DE SOUZA LIMA  
ENGENHEIRO CIVIL  
GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CREA SP 0601060495

---

**PROPRIETÁRIA: AGRO MERCANTIL FERRAZ LTDA, com sede na Avenida Rodrigues Alves.....”.**

Matrícula nº. 64.515 – Livro nº 2, Folha 01 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, SP.

## **2.0. VISTORIA E CONSULTAS**

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 04/09/2014, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo. Não tivemos acesso ao imóvel, pois o mesmo encontrava-se fechado e, segundo informações obtidas com vizinhos, em decorrência disso, foi invadido e teve alguns itens de acabamento e instalações roubados e danificados.

Vistoria realizada em companhia de: Pelo requente, ausentes e pelo requerido, ausentes.

Efetuamos consulta à Prefeitura Municipal, para coleta de dados cadastrais do imóvel, bem como de sua área construída e às imobiliárias e corretores de imóveis para informações de valores de mercado do mesmo.



## **5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES**

### **5.1. ÁREAS**

**Área do terreno = 300,00 m<sup>2</sup>**

**Área construída = 111,91 m<sup>2</sup>**

### **5.2. CADASTRO / REGISTRO**

**Cadastro prefeitura: 05/1159/13**

**Setor cadastro: 05**

**Lote cadastro: 13**

**Quadra cadastro: 1159**

**Bairro: Parque Granja Cecília – Bauru/Sp**

**Cep: 17.056-034**

**Registro: Matrícula nº 64.515**



MARCELO DE SOUZA LIMA  
ENGENHEIRO CIVIL  
GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CREA SP 0601060495

**5.3. ESPECIFICAÇÕES DO TERRENO**

- Formato:** retangular
- Posição:** meio da quadra
- Topografia:** plana
- Superfície:** firme e seco

**5.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

- Rede de água:** sim
- Rede de esgoto:** sim
- Iluminação pública:** sim
- Guias e sarjetas:** sim
- Pavimento:** sim
- Rede telefone:** sim

## 6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Devido às características "*sui generis*" e paradigmas do imóvel objeto, elaboraremos a avaliação pela **homogeneização** dos **valores de mercado** colhidos verbalmente em imobiliárias, com corretores de imóveis, profissionais liberais e/ou pessoas que detém conhecimento de valores de mercado de imóveis.

### Coleta de valores

n.º	Imobiliárias/corretores	Valor (R\$)
1	Sampaio Cruz Imóveis - Raquel Rua Monsenhor Claro, 13-51	160.000,00
2	Eliana Chabb Imóveis - Joel Rua Antonio Alves, 34-77	160.000,00
3	Imobiliária Hanischi - João Rua Araujo Leite, 25-20	170.000,00
4	Bolsa Imóveis - Henrique Rua Gustavo Maciel, 17-56	165.000,00

### 6.1. CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

Soma dos valores: 655.000,00

Média aritmética: 163.750,00

30% acima (desvio padrão): 212.875,00

30% abaixo (desvio padrão): 114.625,00

Média saneada:

**Q = Valor Saneado = 163.750,00 (R\$)**

### 6.2. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

**$V_t = Q$**

Onde:

Q = média saneada

**$V_t = R\$ 163.750,00$  (Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1)**

**$V_t = R\$ 165.000,00$**



### **7.0. CONCLUSÃO**

Diante do exposto no laudo, avaliamos:

*“IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitoria, de domínio pleno, denominado lote número 13, da quadra I, do Residencial Parque Granja Cecília A, situado na Rua TRES, quarteirão 10, lado par, distante 24 metros da Rua 11, nesta cidade, município comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com área de 300,00 metros quadrados, de formato regular, tendo as seguintes medidas e confrontações de quem da via pública olha: 10,00 metros de frente, 10,00 metros, confrontando com o lote 8, 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 14, 30,00 metros do lado direito, confrontando com o lote 12,....*

Matrícula nº. 64.515 – Livro nº 2, Folha 01 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, SP.

Em...

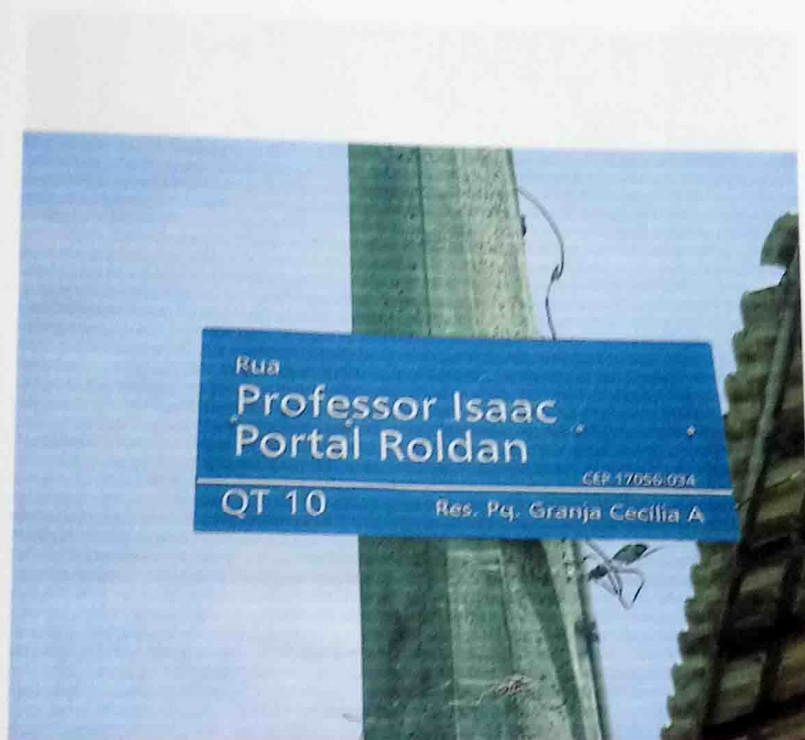
**R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais).**

242

MARCELO DE SOUZA LIMA  
ENGENHEIRO CIVIL  
GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CREA SP 0601060495

---

**Fotos do Imóvel**



Fotos 1 – Identificação do logradouro.

---

Rua Manoel Rosalin, 1-190 – Residencial Villaggio I – Bauru/Sp – CEP 17018.829 – FONE (14) 3016.7705 – (14) 3313.8145

342  
MARCELO DE SOUZA LIMA  
ENGENHEIRO CIVIL  
GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CREA SP 0601060495

---



Fotos 2 – Vista de logradouro.

---

Rua Manoel Rosalin, 1-190 – Residencial Villaggio I – Bauru/Sp – CEP 17018.829 – FONE (14) 3016.7705 – (14) 3313.6145



2.492

MARCELO DE SOUZA LIMA  
ENGENHEIRO CIVIL  
GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CREA SP 0601060495

---

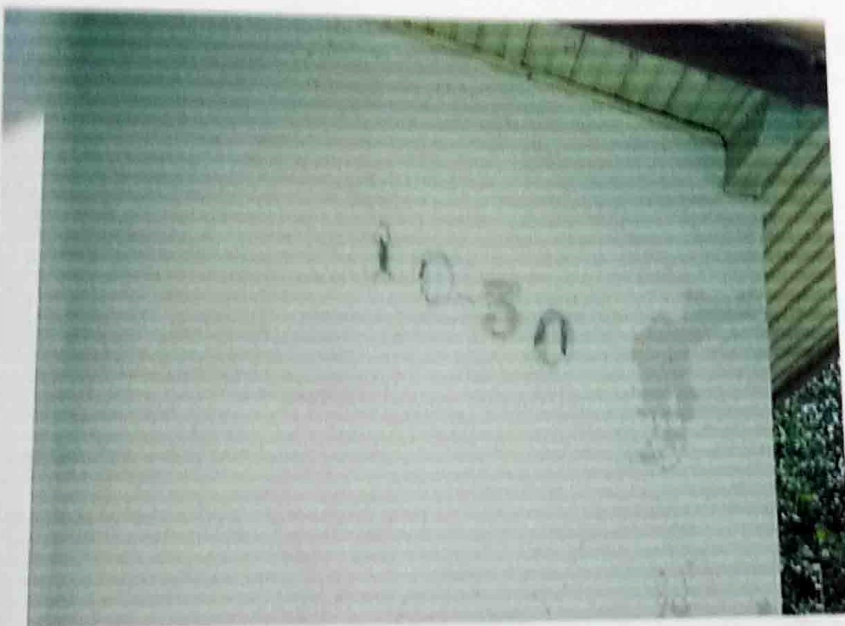


Fotos 3 – Vista de fachada frontal do imóvel.

25

MARCELO DE SOUZA LIMA  
ENGENHEIRO CIVIL  
GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CREA SP 0601060495

---



Fotos 4 – Identificação do imóvel.

*Relatório de Avaliação de Imóveis em Virtude de Juízo Arbitral*

251

MARCELO DE SOUZA LIMA  
ENGENHEIRO CIVIL  
GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CREA SP 0601060495

---



Fotos 5 – Detalhe de danos em vidros de janelas frontais.



150  
MARCELO DE SOUZA LIMA  
ENGENHEIRO CIVIL  
GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CREA SP 0601060495

---



Fotos 6 – Detalhe de imóveis circunvizinhos.

5

253

MARCELO DE SOUZA LIMA  
ENGENHEIRO CIVIL  
GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CREA SP 0601060495

---

### Localização do Imóvel



Fonte: [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com)

---

Rua Manoel Rosalin, 1-190 – Residencial Villaggio I – Bauru/Sp – CEP 17018.829 – FONE (14) 3016.7705 – (14) 3313.6145



254

MARCELO DE SOUZA LIMA  
ENGENHEIRO CIVIL  
GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CREA SP 0601060495

---

Este laudo contém 18 páginas assim distribuídas:

Laudo principal: 09 páginas.

Relatório fotográfico e localização: 06 páginas.

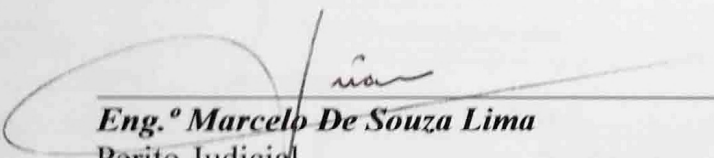
Mapa com localização do imóvel: 01 página.

Anexo com Boletim Informativo Cadastral (BIC) da PMB: 01 página.

Anexo com Mapa Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal: 01 página.

Todas rubricadas e esta última assinada.

Bauru, 07 de outubro de 2014.

  
**Eng.º Marcelo De Souza Lima**  
Perito Judicial